Deutscher Bundestag **Drucksache 17/6288**

17. Wahlperiode 29. 06. 2011

Antwort
der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniela Wagner, Nicole Maisch, Ingrid Hönlinger, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 17/6186 –

60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz

Vorbemerkung der Fragesteller

In diesem Jahr wird das Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) 60 Jahre alt. Aus diesem Anlass überprüft die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Wohnungseigentum und die zentralen Umsetzungsprobleme in diesem Bereich. Um das WoEigG an die Änderungen des deutschen Wohnungsmarktes anzupassen, gab es seit seiner Entstehung zwei Reformen. Die letzte Reform fand im Jahr 2007 statt.

Trotz der Reformen werden von Wohnungseigentümern zahlreiche Konfliktpunkte benannt. So ist häufig die unzureichende Höhe bzw. die nicht rechtzeitige und vorsorgende Bildung von Instandhaltungsrücklagen durch die Wohnungseigentümergemeinschaften der Auslöser einer Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten. Diese können zu Insolvenzen, Zwangsvollstreckungen und Zwangsversteigerungsverfahren führen. Teilweise werden dadurch die anderen Wohnungseigentümer finanziell höher belastet, da sie die Ausfälle innerhalb der Gemeinschaft solidarisch tragen müssen.

Zusätzlich werden Defizite bei der Qualifizierung von gewerblichen Wohnungseigentumsverwaltern durch den Verbraucherschutzverband „Wohnen im Eigentum“ thematisiert. Nach § 27 WoEigG sind Wohnungseigentumsverwalter für die ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums verantwortlich. Hierzu gehören der langfristige Erhalt der Wohnanlage sowie die Verwaltung des Vermögens der Wohnungseigentümergemeinschaft, das bei großen Anlagen im Millionen-Euro-Bereich liegen kann. Nach derzeitiger Rechtsauffassung kann jede natürliche und juristische Person als Verwalter bzw. Verwalterin tätig werden. Sie unterliegt ausschließlich der Pflicht zur Gewerbeanzeige gemäß § 14 der Gewerbeordnung. Umfragen des Verbandes haben ergeben, dass im Bereich der ordnungsgemäßen Verwaltung teilweise erhebliche Mängel vorliegen. Aufgezählt werden kaufmännische Defizite in Form von unvollständigen oder fehlerhaften Jahresabrechnungen, Wirtschaftsplänen und unzureichende Buchführungskenntnisse. Auch technische Defizite werden benannt, wie fehlerhafte Instandhaltungsplanungen oder unregelmäßige Objektbegehungen, die eine unzureichende Sicherung von Gewährleistungsansprüchen zur Folge haben können. Zusätzlich seien auch man-

---

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Justiz vom 28. Juni 2011 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

gelhafte Rechtskenntnisse ein Problem. Kritisiert wird wegen der zentralen Position des Verwalters zum Beispiel der nicht erforderliche Sachkundenachweis oder die nicht einheitlich vorhandenen Ausbildungs- und Qualitätsstandards sowie die fehlende Erlaubnispflicht im Sinne der Gewerbeordnung und das fehlende Erfordernis der Zuverlässigkeit.

1. Welche Informations- und Beratungsangebote bietet die Bundesregierung selbstnutzenden Wohnungseigentümern und Verwaltungsbeiräten an, damit diese die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gemäß den Anforderungen des Wohnungseigentumsgesetzes, der umfangreichen Rechtsprechung und zum Wohl der Gemeinschaft sowie zum Werterhalt der Immobilie sachgemäß und gesetzeskonform organisieren und regeln können?

Im Buchhandel und im Internet sind zahlreiche Publikationen der einschlägigen Interessenverbände verfügbar, die sich den in der Frage angesprochenen Themen widmen und sich insbesondere auch an juristische Laien richten. Einen darüber hinausgehenden Bedarf für eigene Informationsangebote sieht die Bundesregierung nicht.

2. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über die Anzahl von Fällen, bei denen Instandhaltungsrücklagen zu niedrig bemessen wurden?

3. Wie beurteilt die Bundesregierung den Vorschlag, eine gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage, orientiert an § 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz, einzuführen, und prüft sie die Möglichkeit, eine solche Verpflichtung einzuführen?

4. Wie will die Bundesregierung gewährleisten, dass angemessene Instandhaltungsrücklagen in Wohnungseigentumsgemeinschaften gebildet werden?

Die Fragen 2 bis 4 werden wegen ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

An die Bundesregierung sind bisher nur ganz vereinzelt Fälle herangetragen worden, in denen die beschlossene Instandhaltungsrücklage von den Wohnungseigentümern als zu niedrig bemessen empfunden wurde. Es besteht ein erhebliches Eigeninteresse der Wohnungseigentümer daran, selbst auf eine angemessene Höhe der Rücklage zu achten. Eine an § 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz orientierte gesetzliche Berechnungsmethode für die Bemessung der Instandhaltungsrücklage hält die Bundesregierung nicht für sachgerecht. Die vorgenannte Vorschrift legt fest, welche Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche im Anwendungsbereich der Verordnung höchstens angesetzt werden dürfen. Die von den Wohnungseigentümern zu bildende Instandhaltungsrücklage bezieht sich – im Gegensatz zur vorgenannten Vorschrift – aber gerade nicht auf die im Sondereigentum stehenden Wohnungen, sondern auf das Gemeinschaftseigentum. Die Größe der Wohnung ist somit kein geeigneter Parameter für die Bemessung der Instandhaltungsrücklage. Vielmehr hängt die Höhe der zu erwartenden Instandhaltungskosten für das Gemeinschaftseigentum von einer Vielzahl von Faktoren ab, wie beispielsweise der Größe des Hauses und des Grundstücks, dem Alter und der Lage des Gebäudes. Eine gesetzlich pauschalierte Berechnungsmethode könnte daher den Bedürfnissen der Wohnungseigentümer nach einer im konkreten Einzelfall angemessenen Instandhaltungsrücklage nicht gerecht werden.

5. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über Umsetzungsprobleme von Wohnungseigentumsgemeinschaften in Bezug auf energetische Modernisierungen sowie den altersgerechten Umbau, und was will sie gegen diese Umsetzungsprobleme unternehmen?

6. Inwiefern und durch welche konkreten Maßnahmen fördert die Bundesregierung die energetische Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen?

7. Inwiefern und durch welche konkreten Maßnahmen will die Bundesregierung die Herstellung von altersgerechtem Wohnraum in Wohnungseigentumsgemeinschaften erleichtern?

Die Fragen 5 bis 7 werden wegen ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Durch die Reform des Wohnungseigentumsrechts im Jahr 2007 wurde die Beschlussfassung über Modernisierungsmaßnahmen vereinfacht: Solche Maßnahmen können seitdem abweichend vom Einstimmigkeitsprinzip mit qualifizierter Mehrheit beschlossen werden, Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung sogar mit lediglich einfacher Mehrheit (§ 22 Absatz 2 und 3 WEG).

Entscheidungsprozesse und Verwaltungsabläufe bei Wohnungseigentümergemeinschaften vor Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme sind indes aufwändiger und komplexer als dies bei einzelnen Hauseigentümern der Fall ist. Dabei sind die Fragestellungen in Bezug auf Entscheidungsfindung und vor allem Finanzierung weniger rechtlicher, sondern eher tatsächlicher und wirtschaftlicher Natur.

Die Bundesregierung bietet sowohl für die Energiesparberatung als auch für investive Maßnahmen eine Reihe von Fördermöglichkeiten an, insbesondere über die KfW-Privatkundenbank sowie das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle („BAFA“, im Internet unter www.bafa.de). Diese Programme können auch von Wohnungseigentümern in Anspruch genommen werden. Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen oder zinsverbilligten Darlehen, die zum Teil mit Tilgungszuschüssen gekoppelt sind. Zuschüsse werden direkt bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder dem BAFA beantragt.

Beim KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ wurde insbesondere mit Blick auf selbstnutzende Wohnungseigentümer eine Zuschusskomponente zusätzlich zu der Förderung durch zinsverbilligte Darlehen eingeführt. Über notwendige und nachhaltige Umbaumaßnahmen informiert die Broschüre „Altersgerecht umbauen – passgenaue Bausteine für Ihr Zuhause“. Sie enthält auch Hinweise für Mitglieder von Wohnungseigentümergemeinschaften.

Zur Gewährung von Krediten kommen grundsätzlich alle Kreditinstitute in Frage. Sollte ein Kreditinstitut die Beantragung von Fördermitteln der KfW ablehnen, hat der Antragsteller die Möglichkeit, eine andere Bank zu wählen. Er unterliegt in der Wahl der durchleitenden Bank keinen Einschränkungen. Auch Wohnungseigentümergemeinschaften können nach diesem Verfahren in beiden KfW-Programmen Kredite beantragen. Manche Kreditinstitute verlangen jedoch bei der Kreditbeantragung durch eine Wohnungseigentümergemeinschaft die Beantragung durch jedes einzelne Mitglied. Einige bundesweit oder regional tätige Kreditinstitute bieten allerdings Finanzierungen an, die auf die besonderen Belange von Wohnungseigentümergemeinschaften zugeschnitten sind.

Darüber hinaus wird das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Form von Modellvorhaben prüfen, wie die Entscheidungsfindung und Investitionsbereitschaft sowie die faktischen Möglichkeiten von Investitionen in energetische und altersgerechte Sanierungen verbessert und beschleunigt werden können. Ziel ist eine innovative und nachhaltige Anwendung von

Finanzierungsformen unter Berücksichtigung der jeweiligen Fördermöglichkeiten.

8. In welcher Höhe und wie häufig wurden seit 2009 Fördermittel der KfW Bankengruppe von Wohnungseigentumsgemeinschaften für die energetische Modernisierung genutzt?

9. In welcher Höhe und wie häufig wurden seit 2009 Fördermittel der KfW Bankengruppe von Wohnungseigentumsgemeinschaften für den altersgerechten Umbau genutzt?

Die Fragen 8 und 9 werden wegen ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Nach Schätzung der KfW-Bankengruppe bezogen sich im Jahr 2009 in den Förderprogrammen zum energieeffizienten Bauen und Sanieren sowie zum altersgerechten Umbauen rund 5 Prozent der Zusagen auf Wohnungseigentümergemeinschaften oder Wohnungseigentümer. Anträge durch einzelne Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft werden statistisch nicht gesondert erfasst.

10. Hat die Bundesregierung Kenntnisse über weitere Konflikte, die im Bereich des Wohnungseigentums virulent sind?

    Wenn ja, um welche handelt es sich, und wie will sie diese beseitigen?

Vereinzelt werden durch Bürger Anfragen zum Wohnungseigentum an die Bundesregierung herangetragen. Die dort aufgeworfenen Fragen und Probleme berühren in der Regel mehr den tatsächlichen als den rechtlichen Bereich und können mit dem bestehenden gesetzlichen Instrumentarium gelöst werden.

11. Sind der Bundesregierung die benannten kaufmännischen, technischen und juristischen Defizite im Bereich der gewerblichen Wohnungseigentumsverwaltung bekannt z. B. durch Beschwerdebriefe von Wohnungseigentümern?

Der Bundesregierung liegen vereinzelte Beschwerden von Wohnungseigentümern oder Mietern über Immobilienverwalter vor. Grundlegende Defizite im Bereich der gewerblichen Immobilienverwaltung sind der Bundesregierung jedoch nicht bekannt.

12. Wenn ja, welche konkreten Maßnahmen plant die Bundesregierung, um diese Missstände zu beseitigen?

Die vereinzelt vorgetragenen Beschwerden geben nach Auffassung der Bundesregierung keinen Anlass für eine grundlegende Regulierung der gewerblichen Tätigkeit der Immobilienverwalter.

13. Hat die Bundesregierung Kenntnisse über weitere Mängel bei gewerblichen Immobilienverwaltern?

Wenn ja, um welche handelt es sich, und wie will sie diese beseitigen?

Die Bundesregierung hat keine Kenntnisse über weitere Mängel bei der gewerblichen Immobilienverwaltung. Auf die Antworten zu den Fragen 11 und 12 wird verwiesen.

14. Wie viele Beschwerden über Wohnungseigentumsverwalter liegen den Gewerbeaufsichtsämtern von Wohnungseigentümern vor?

Für die Durchführung der Gewerbeordnung sind die Länder zuständig. Der Bundesregierung liegen keine Erkenntnisse über bei den Gewerbebehörden eingegangene Beschwerden über Wohnungseigentumsverwalter vor.

15. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über Überschuldungen von Kleineigentümern durch eine unsachgemäße Verwaltertätigkeit vor?

Der Bundesregierung liegen keine Erkenntnisse über Überschuldungen von Kleineigentümern aufgrund unsachgemäßer Verwaltertätigkeit vor.

16. Wie viel Prozent der Wohnungseigentümer stellen ihren Wohnungsverwaltern unbefristete Dauervollmachten aus?

Der Bundesregierung liegen hierüber keine Erkenntnisse vor.

17. Wie häufig wurde den Wohnungsverwaltern die Zuverlässigkeit auf der Grundlage des § 35 der Gewerbeordnung durch die Gewerbeaufsichtsbehörden seit 2000 aberkannt (bitte aufschlüsseln nach Bundesland, Gebietskörperschaften)?

Der Bundesregierung liegen hierüber keine Erkenntnisse vor.

18. Plant die Bundesregierung in absehbarer Zeit, weitere gesetzliche Abberufungsgründe für Wohnungseigentumsverwalter (zusätzlich zum Nicht-Führen der Beschlusssammlung) in das WoEigG aufzunehmen?

Wenn ja, um welche handelt es sich?

Das Wohnungseigentumsgesetz selbst normiert keine gesetzlichen Abberufungsgründe. Den Fall, dass der Verwalter die Beschlusssammlung nicht ordnungsgemäß führt, nennt es lediglich als Regelbeispiel für einen wichtigen Grund für die Abberufung. Das bedeutet jedoch weder, dass es in solchen Fällen stets zur Abberufung kommen muss, noch, dass dadurch andere Abberufungsgründe ausgeschlossen werden. Die Bundesregierung sieht es nicht als sachgerecht an, einzelne zwingende Abberufungsgründe gesetzlich zu regeln. Vielmehr bietet das Tatbestandsmerkmal „wichtiger Grund“ die nötige Flexibilität, um alle möglichen zur Abberufung berechtigenden Sachverhaltsvarianten zu erfassen und gleichzeitig den besonderen Umständen des jeweiligen Einzelfalls Rechnung zu tragen.

19. Hat die Bundesregierung Kenntnisse über Klima-, Umwelt- und Bauschäden, welche durch unsachgemäße gewerbliche Verwaltung des Wohnungseigentums verursacht worden sind?

    Wenn ja, um welche handelt es sich?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

20. Wie stellt die Bundesregierung sicher, dass gewerblich tätige Immobilien-/Wohnungseigentumsverwalter ausreichende und einheitliche Qualifikationen besitzen?

Nach Auffassung der Bundesregierung gewährleisten die von der Wirtschaft angebotenen, bundesweit einheitlichen Aus- und Fortbildungen, wie z. B. die im Jahr 1993 in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie geschaffene Weiterbildung zum „Fachkaufmann/-kauffrau für die Verwaltung von Wohnungseigentum“, ein angemessenes Qualifikationsniveau der Immobilienverwalter.

Es liegt im Eigeninteresse jedes seriösen Gewerbetreibenden, über die notwendigen Kenntnisse zu verfügen, um sich im Wettbewerb behaupten zu können. Vor dem Hintergrund der durch Artikel 12 Absatz 1 des Grundgesetzes garantierten Berufsfreiheit ist auch grundsätzlich davon auszugehen, dass sich die Angehörigen eines Berufs die für die Berufsausübung notwendigen Kenntnisse und sonstigen Voraussetzungen selbst verschaffen und sich darüber hinaus ständig fachlich weiterbilden; nur im Rahmen des Erforderlichen ist der Gesetzgeber zu Regelungen befugt (BVerfGE 19, 330, 339 f.).

Auch die Berufsverbände der Immobilienverwalter leisten einen großen Beitrag zur Sicherung des Qualifikationsniveaus. So ist die freiwillige Zugehörigkeit zu einem Berufsverband mit strengen Aufnahmebedingungen und der Verpflichtung zur Einhaltung der Berufsordnungen verbunden. Die Mitgliedschaft eines Immobilienverwalters in einem Berufsverband gilt daher als aussagekräftiges „Gütesiegel“, das auch für Wohnungseigentümer transparent ist.

21. Wie steht die Bundesregierung zu der Forderung, ein Verwalterregister einzuführen?

Die Bundesregierung hält die Einführung eines öffentlich-rechtlichen Verwalterregisters nicht für erforderlich.

22. Welche Gründe sprechen nach Ansicht der Bundesregierung gegen die Einführung einer Erlaubnispflicht im Sinne der Gewerbeordnung mit Sachkundenachweis für professionelle, gewerbsmäßige Wohnungsverwalter?

Nach Auffassung der Bundesregierung liegen im Bereich der gewerblichen Immobilienverwaltung keine gravierenden Missstände vor, die einen Eingriff in die Berufswahlfreiheit rechtfertigen würden.

Die Einführung einer Erlaubnispflicht mit Sachkundenachweis stellt eine subjektive Berufswahlschranke dar. Für derartige Eingriffe in das Grundrecht der Berufsfreiheit bestehen nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts hohe Hürden. Sie dürfen nur insoweit erfolgen, wie der Schutz besonders wichtiger Gemeinschaftsgüter dies zwingend erfordert (BVerfGE 7, 377, 406; 19, 330, 337; 25, 236, 247; 69, 209, 218; 97, 12, 26; 119, 59, 83).

Nach Auffassung der Bundesregierung soll es grundsätzlich der Wohnungseigentümergemeinschaft überlassen bleiben, ob sie einen Verwalter einsetzen möchte und wen sie für einen geeigneten und ihren Bedürfnissen gerecht werdenden Verwalter hält. Eine Erlaubnispflicht würde die Möglichkeit verhindern, einen engagierten und geeigneten Verwalter aus den eigenen Reihen der Wohnungseigentümer auszuwählen. Dies kann aber gerade bei kleineren Anlagen sinnvoll sein und den Eigentümern unnötige Kosten ersparen.

Sofern ein Verwalter erkennen lässt, dass er nicht über die nötige Sachkunde verfügt oder unseriös oder unprofessionell agiert, können ihn die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss ordentlich abberufen oder nach Ablauf der Bestellungsdauer von höchstens fünf Jahren (bzw. von maximal drei Jahren bei Erstbestellung) nicht erneut zum Verwalter bestellen. In Fällen besonders schwerwiegenden Fehlverhaltens des Verwalters ist zudem immer die sofortige Abberufung aus wichtigem Grund möglich.

23. Plant die Bundesregierung die Einführung einer verbindlichen Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für gewerbliche Verwalter?

Die Bundesregierung beabsichtigt nicht, eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung als Voraussetzung für die Ausübung der Tätigkeit der gewerblichen Immobilienverwaltung einzuführen. Es steht den Wohnungseigentümern frei, als Voraussetzung für die Bestellung als Verwalter den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung zu verlangen.

24. Prüft die Bundesregierung eine Ausweitung der Makler- und Bauträgerverordnung auf Immobilienverwalter – oder die Einführung einer separaten Verordnung – bezüglich der Entgegennahme von Vermögenswerten der Eigentümergemeinschaften?

Die Bundesregierung beabsichtigt keine Ausweitung der Makler- und Bauträgerverordnung oder die Einführung einer separaten Verordnung für Immobilienverwalter.

25. Liegen der Bunderegierung Daten über die Anzahl von Rechtsstreitigkeiten vor, welche sogenannte Zweiergemeinschaften nach dem WoEigG betreffen, und wenn ja, welche?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Daten vor.



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333